

《位置》神戸市北区山田町下谷上字萩原、字奥萩原、字横谷、字中一里山、須磨区車字萩原

《面積》約 28.3 h a 《決定年月日》平成 15 年 9 月 30 日

《地区計画の目標》

当地区は、西神戸有料道路鶴インターの南約 200m に位置し、地区内を南北に都市計画道路長田箕谷線が通っている。本計画は、自然豊かな都市近郊においてゆとりとやすらぎのある住宅市街地の整備と、幹線道路沿道の立地状況をいかした生活利便機能を適切に誘導することを目標とする。

《区域の整備・開発及び保全の方針》

土地利用の方針	当地区を「低層住宅地区」と「沿道サービス地区」に区分し、都市近郊の住宅市街地としての計画的な土地利用を誘導する。 1 「低層住宅地区」・・・多様な住宅需要に対応した森林付き住宅や工房付き住宅等を配置し、戸建住宅を主体とした個性豊かな低層住宅地の形成を図る。 2 「沿道サービス地区」・・・幹線道路沿道において、住宅地との調和に配慮した、生活利便施設等の立地を誘導し、健全な住宅市街地の形成を図る。
地区施設の整備の方針	土地利用の増進と良好な住環境の形成を図るため、地区内に道路、公園及び緑地を適正に配置する。
建築物等の整備の方針	1 「低層住宅地区」・・・良好な低層住宅地としての環境を形成するため、建築物等の用途及び配置に留意して整備を行う。 2 「沿道サービス地区」・・・周辺の住環境に調和するとともに、幹線道路沿道にふさわしい土地利用を図るため、建築物等の用途、配置及び高さに留意して整備を行う。

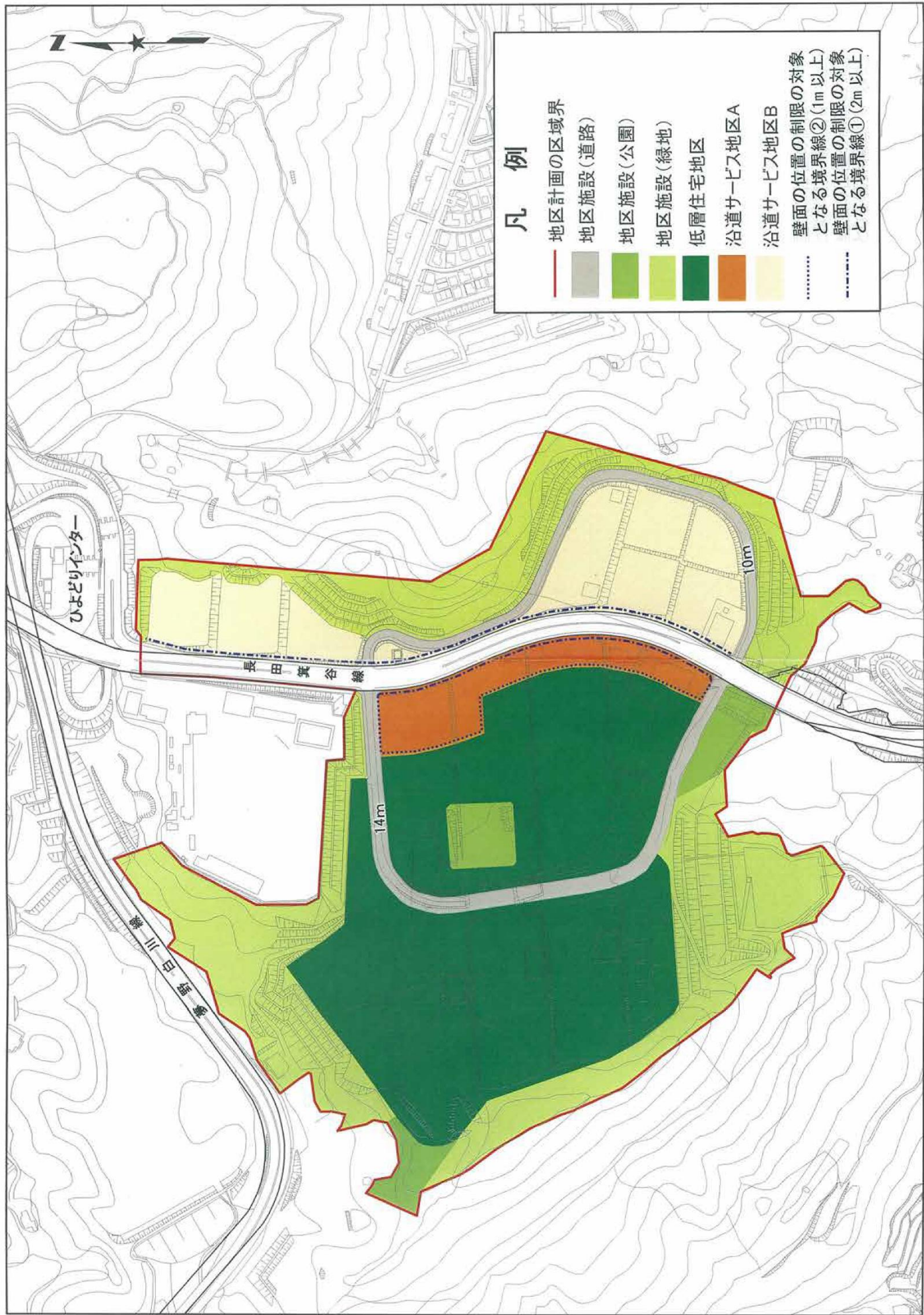
《地区整備計画の概要》

◇地区施設の配置及び規模

道路	幅員約 14m 延長約 630m、幅員約 10m 延長約 600m (計画図表示のとおり)
公園	3ヶ所 面積 約 1.1 h a (計画図表示のとおり)
緑地	3ヶ所 面積 約 9.3 h a (計画図表示のとおり)

◇建築物等に関する事項

地区の細区分 (面積)	低層住宅地区 (約 18.3ha)	沿道サービス地区 A (約 2.0ha)	沿道サービス地区 B (約 8.0ha)
用途の制限		次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの 2 ホテル又は旅館 3 自動車教習所 4 床面積の合計が 100㎡を超える畜舎 5 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 6 カラオケボックスその他これに類するもの 7 第2種中高層住居専用地域に建築してはならない危険物の貯蔵又は処理に供するもの	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1 ホテル又は旅館 2 自動車教習所 3 床面積の合計が 100㎡を超える畜舎 4 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 5 第2種中高層住居専用地域に建築してはならない危険物の貯蔵又は処理に供するもの
壁面の位置の制限	道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面までの距離は 1m 以上とする。 ただし、下記の各号の一に該当する建築物又は建築物の部分(以下「建築物等」という。)についてはこの限りでない。 (1) 車庫その他これに類する用途(以下「車庫等の用途」という。)に供し、軒の高さが 2.3m 以下であるもの (2) 外壁等の中心線の長さの合計が 3m 以下であるもの	1 計画図表示の道路境界線①から建築物の外壁等の面までの距離は 2m 以上とする。 2 計画図表示の道路境界線②から建築物の外壁等の面までの距離は 1m 以上とする。 ただし、前各号について、下記の各号の一に該当する建築物等についてはこの限りでない。 (1) 車庫等の用途に供し、軒の高さが 2.3m 以下であるもの (2) 外壁等の中心線の長さの合計が 3m 以下であるもの	計画図表示の道路境界線①から建築物の外壁等の面までの距離は 2m 以上とする。 ただし、下記の各号の一に該当する建築物等についてはこの限りでない。 (1) 車庫等の用途に供し、軒の高さが 2.3m 以下であるもの (2) 外壁等の中心線の長さの合計が 3m 以下であるもの
高さの最高限度		20m	



凡例

- 地区計画の区域界
- 地区施設(道路)
- 地区施設(公園)
- 地区施設(緑地)
- 低層住宅地区
- 沿道サーブス地区A
- 沿道サーブス地区B
- 壁面の位置の制限の対象となる境界線②(1m以上)
- - - - 壁面の位置の制限の対象となる境界線①(2m以上)

ひよどりセンター

長田実谷線

新川巨輪線

14m

10m